**Bijlage II**

**Beantwoording openstaande vragen vaststellen bestemmingplan 'Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 & Mgr. van Oorschotstraat 9, Heeswijk-Dinther' (agendapunt 10)**

**Welstandsnota**

*Eerder was alleen het gebouw aan de Monseigneur van Oorschotstraat onderhevig aan welstandseisen, terwijl het gebouw aan de Hoofdstraat buiten de welstandskaart viel. Er was destijds geen sprake van welstandseisen voor dit laatste gebouw. Wel werd er advies gevraagd aan onze cultuurhistorisch adviseur. Hij had aanvankelijk bezwaren, voornamelijk omdat de twee woningen aan de Hoofdstraat (nummer 45 en 47) gesloopt zouden worden. Door aanpassingen, waardoor het toekomstige gebouw kleinschaliger oogde, werd met het plan ingestemd. Pas in een later stadium, doordat het gebouw aan de Hoofdstraat een aantal meters naar de straat verschoof, kwam het voor een deel te liggen in het welstandsgebied en dus beoordeeld volgens de welstandseisen. Dit opschuiven was voornamelijk bedoeld om het gebouw meer onderdeel te laten zijn van het dorpslint.*

*Stedenbouwkundig gezien betreft het een aantal kavels die diep in het bouwblok doordringen. Een haalbaar plan op dit oppervlak, in het centrum van Heeswijk, is alleen mogelijk bij een hoge bebouwingsdichtheid. De ontwikkelaar heeft hierbij gekozen voor een appartementencomplex boven een stratenpatroon in het binnenste van het bouwblok met laagbouwwoningen. Laagbouw levert één soort woningen op, waarvan er in de uitbreidingswijken aan de rand van Heeswijk-Dinther al veel worden gebouwd. Daarom zijn appartementen hier maatschappelijk meer gewenst. Bovendien hoeft een laagbouwverkaveling niet automatisch te betekenen dat er lintbebouwing aan de Hoofdstraat komt.*

*Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het dorpslint en het behoud van diens karakter vanaf het begin een uitgangspunt geweest. Daarom is er een limiet aan de hoogte gesteld in de vorm van drie woonlagen, waarvan de bovenste met kap. In de omgeving zijn vergelijkbare gebouwen aanwezig qua hoogte. Het is niet ongebruikelijk dat bij nieuwe ontwikkelingen enige toename van massa zichtbaar is. Het gebouw is door diverse stedenbouwkundige aanscherpingen in schaal verkleind, zonder dat de massa afnam (bijvoorbeeld door geleding in de gevels, verlaging van de dakgoten, en terugplaatsen van de balkons). Later zijn hier door welstand nog elementen aan toegevoegd (zoals gevelopeningen, balkonranden en dakkapellen). Initiatiefnemers hebben hun ontwerp herhaaldelijk aangepast aan de eisen van stedenbouw en welstand om het beter te laten passen in het straatbeeld, maar het uitgangspunt dat het een appartementengebouw moest zijn, is altijd behouden gebleven.*

*Rond het gebouw aan de Monseigneur van Oorschotstraat zijn nooit veel opmerkingen geweest, ook niet van de cultuurhistorisch adviseur of de welstandscommissie. Dit gebouw vervangt een bestaand gebouw dat in het dorpslint staat. In het aanzicht is er slechts een geringe toename van massa. De goothoogte wordt hoger, maar de nok (bouwhoogte) neemt slechts beperkt toe (huidige maximale bouwhoogte van 9 meter tegenover een toekomstige maximale bouwhoogte van 10 meter). Wel wordt het nieuwe gebouw een stuk dieper. Qua schaal komt het overeen met een ander bestaand appartementengebouw elders aan de Monseigneur van Oorschotstraat. Zowel stedenbouwkundig als vanuit welstand wordt dit gebouw als gewenst beschouwd.*

**Parkeernormen**

*In het huidige bestemmingsplan is uitgegaan van een norm van 1,3 parkeerplaatsen voor appartementen kleiner dan 60 m² en 2 parkeerplaatsen voor appartementen groter dan 60 m², binnen de bebouwde kom. Dit resulteert in een totaal van 65 parkeerplaatsen, wat ambtelijk door vakspecialisten is goedgekeurd. Het uitgangspunt is dat deze 65 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, wat betekent dat er ruimschoots voldoende parkeerplaatsen zullen zijn.*

*Met betrekking tot de vraag over de nota van zienswijzen, is in deze nota vermeld dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De nieuwe parkeernormen worden aangehaald en er is een berekening voorgelegd. Naar aanleiding van de reactie van de inspreker is de berekening opnieuw beoordeeld. Uitgaande van een parkeernorm inclusief bezoekersparkeernormen volgens de nieuwe parkeernormen, komt dit neer op 1,5 parkeerplaatsen voor appartementen van 50 – 75 m² en 1,7 parkeerplaatsen voor appartementen groter dan 75 m². Dit resulteert in minimaal 56 benodigde parkeerplaatsen.*

*Er zullen in totaal 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor er ook met de aangepaste berekening nog steeds voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.*